

Lydia Koidula tn 72 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering.

Töö nr. 141/2016

Tallija: Brunneis OÜ
Registrikood: 12886888
MTR registreeringu nr EEP002780
Adress: Aia tn 37, Narva 29023
GSM. +372 56630015
e-mail: grigori.mj@gmail.com

Planeeringu koostaja: Olegta OÜ
Registrikood: 12546425
MTR registreeringu nr EEP002780
Adress: Kaset tn 2, Narva 21020
GSM. +372 58100856
e-mail: zuravel07@gmail.com

Arhitekt: Tatiana Zhuravleva

Contents

1.	Üldosa	2
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	2
1.2.	Detailplaneeringu eesmärgid	2
1.3.	Planeeringu koostaja	2
2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	3
4.1.	Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritavale alale	3
4.2.	Planeeritav kruntimine	3
4.3.	Planeeritav ehitusõigus	4
4.4.	Arhitektuursed nõuded hoonetele	5
4.5.	Planeeritav liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted	5
4.6.	Planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted	5
5.	Tuleohutusnõuded	5
6.	Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus	6
6.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	6
6.2.	Soojusvarustus	6
6.3.	Elektrivarustus	6
6.4.	Gaasivarustus	7
6.5.	Sidevarustus	7
7.	Kehtivad ja planeeritud piirangud, servituutide seadmise vajadus	7
8.	Keskkonnakaitse ja heakord	7
8.1.	Keskkonnakaitse	7
8.2.	Jäätmekäitlus	8
9.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	8
10.	Planeeringu rakendamise võimalused	8

1. Üldosa

1.1. *Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid*

Käesolev detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 09.12.2015.a. korraldus nr 308 Narva-Jõesuu linna Lydia Koidula tn72 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Narva-Jõesuu linna üldplaneering
- Narva-Jõesuu linna ehitusmäärus
- Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja õigusaktid;
- Planeeringuala topogeodeetiline alusplaan M 1:500 (Hades Geodeesia OÜ poolt 2016.a. teostatud töö nr G1227);
- Metoodiline juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ (kättesaadav <https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/>);
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

1.2. *Detailplaneeringu koostamise eesmärgid*

- Lydia Koidula tn 72 kinnistu ja sellega piirneva reformimata maa arvelt kahe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine;
- Elamumaa kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks;
- Maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- Liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamise;
- Kruntide tehnovõrkudega varustamise põhimõtete määramine;
- Kujade määramine ja keskkonnatingimuste seadmine;
- Servituutide vajaduse määramine.

1.3. *Detailplaneeringu koostaja*

Ärinimi: OÜ Olegta
Äriregistri kood: 12546425
Aadress: Kase tn 2, 21020 Narva
Tel. 58100856
e-mail: zuravel07@gmail.com
Arhitekt: Tatjana Zhuravleva

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav L.Koidula tn 72 maa-ala paikneb Narva-Jõesuu linna lääneosas. Planeeritav ala piirneb L.Koidula tänavaga ja elamumaa kruntidega. Maa-alal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Krundil L.Koidula tn 72 reljeef on tasane. Krunt on hoonestatud. Ehisregistri andmete kohaselt asub krundil eramu ehisregistrikoodiga 118001775 ja kaev ehisregistrikoodiga 220449012. Krundil kasvavad üksikud kõrged puud. Krundile on võimalik pääseda ühe olemasoleva sissesõidu kaudu. Siseteed, kõnniteed ja parkimiskohad puuduvad. Mööda L.Koidula tn 72 kinnistu edela piiri kulgeb olemasolev kruusakattega tee.

Insenerivõrgud krundil L.Koidula tn 72 puuduvad.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Narva-Jõesuu linna lääneosas. Planeeritav ala piirneb lõuna poolt reformimata riigimaaga, ida ja põhja poolt elamumaa kruntidega, lääne poolt Lydia Koidula tänavaga.

Juurdesõidu võimalused planeeritavale alale on head. On võimalik korraldada sissesõit L.Koidula tänavalt (olemasoleva kruusakattega tee kaudu). Kruusakattega teel on käesoleval ajal ühesuunaline liiklus kiirusepiiranguga 30km/h. L.Koidula tänav on kahesuunalise liiklusega kiirusepiiranguga 50km/h tänav.

Lähim üldhariduskool on Narva-Jõesuu planeeritavast alast kool mis paikneb umbes 7,0km kaugusel. Lähim lasteaed asub Kesk tänaval umbes 5,0km kaugusel. Lähimad toidukauplused ja kaubanduskeskused paiknevad vähem kui 4,5km kaugusel. Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad L.Koidula tänaval kaugusel kuni 0,3km planeeritavast alast. Samuti kaugusel kuni 2,0km paiknevad Spaa-kompleks ja hotell Noorus, kohvikud ja restoranid.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1. Üldplaneeringuga seatud põhimõtted planeeritavale alale

Kehtiva Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu järgi on planeeritav ala maakasutuse otstarbeks elumaa. Käesolevas planeeringu koostatakse kooskõlas Narva-Jõesuu linna üldplaneeringuga.

4.2. Planeeritav kruntimine

Detailplaneeringu ala koosneb L.Koidula tn 72 kinnistust ja sellega piirnevast reformimata maa-alast. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek liita Lydia Koidula tänav ja L.Koidula tn 72 kinnistu vahel olevat reformimata riigimaad kinnistuga L.Koidula tn 72. Sellel eesmärgil

moodustatakse ajutine krunt sihtotstarbega elamumaa, aadressiga Lydia Koidula tn 72b, pindalaga 130m².

Käesolevas planeeringus on ette nähtud olemasoleva krundi L. Koidula tn 72 ja selle lähiala piiride muutmine eesmärgiga moodustada kaks elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks ajutine elamumaa sihtotstarbega krunt, mida liidetakse Lydia Koidula tn 72 krundi koosseisu.

Krundipiiride muutmisel tekkivate kruntide andmed:

Pos. nr.	Krundi aadress	Pindala, m ²	Planeeritav kasutamise otstarve	Moodustatud kruntidest
1	L. Koidula tn 72	1 050,0	Elamumaa 100%	Moodustatud L. Koidula tn 72 ja reformimata riigimaa arvelt moodustatud ajutise krundi liitmisel
2	L. Koidula tn 72a	1 050,0	Elamumaa 100%	Moodustatud krundist L. Koidula tn 72

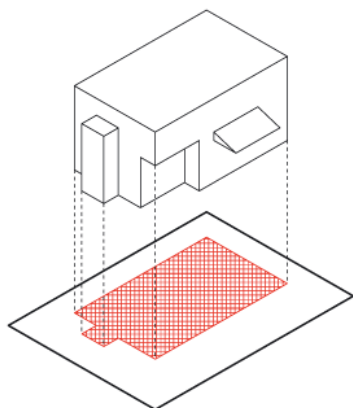
4.3. Planeeritav ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga määratakse kruntide ehitusõigus järgmiselt:

Pos. nr.	Krundi pindala, m ²	Krundi planeeritav kasutamise sihtotstarve	Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil	Maksimaalne lubatud ehitiste ehitusealune pindala*, m ²	Maksimaalne lubatud hoonete kõrgus maapinnast harjajooneni, m
1	1050,0	Elamumaa 100%	3	210,00	9,0
2	1 050,0	Elamumaa 100%	3	210,00	9,0

*Ehitusealune pindala - antud planeeringus on võetud, et kõik hoonest eenduvad kinnised mahud (nt konsool) peavad mahtuma detailplaneeringus ette antud ehitusaluse pindala sisse. Avatud hoonesad (nt rõdud, räästad, varikatused, terrassid) võivad seevastu ulatuda väljapoole ette antud pindala (vt. Joonis 1). Avatud hoonesad (nt rõdud, räästad, varikatused, terrassid) peavad mahtuma käesoleva detailplaneeringuga määratud hoonetusala sisse.

8a



Joonis 1. Ehitusaluse pinna määramise skeem

4.4. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Hoone põhiteljed peavad olema suunatud tänavatega piki või risti. L. Koidula tn 72 krundile kavandatud katuseharja joon peab olema suunatud Lydia Koidula tänavaga risti (Pos 1).

Hoonete välisviimistluses on lubatud kasutada järgmised materjalid: krohv, betoon, puit, kivi, klaas. Elamute lubatud katusekalle 30-45°, abihoonete lubatud katusekalle 0-45°.

4.5. Planeeritav liikluskorraldus, teed ja parkimise põhimõtted

Sissesõidud kruntidele on planeeritud olemasoleva kruusakattega tee kaudu. Kruusakattega tee on olemasolev ning see on kasutusel teiste kinnistute territooriumile pääsemiseks. Parkimine on lahendatud krundisisest: igale krundile on sissesõidu juurde planeeritud parkla 2 autole.

4.6. Planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted

Säilib olemasolev kõrghaljastus. Ehitamise käigus likvideeritakse kokku 6 puud. Planeeritava ala haljastusprotsent on 70%.

5. Tuleohutusnõuded

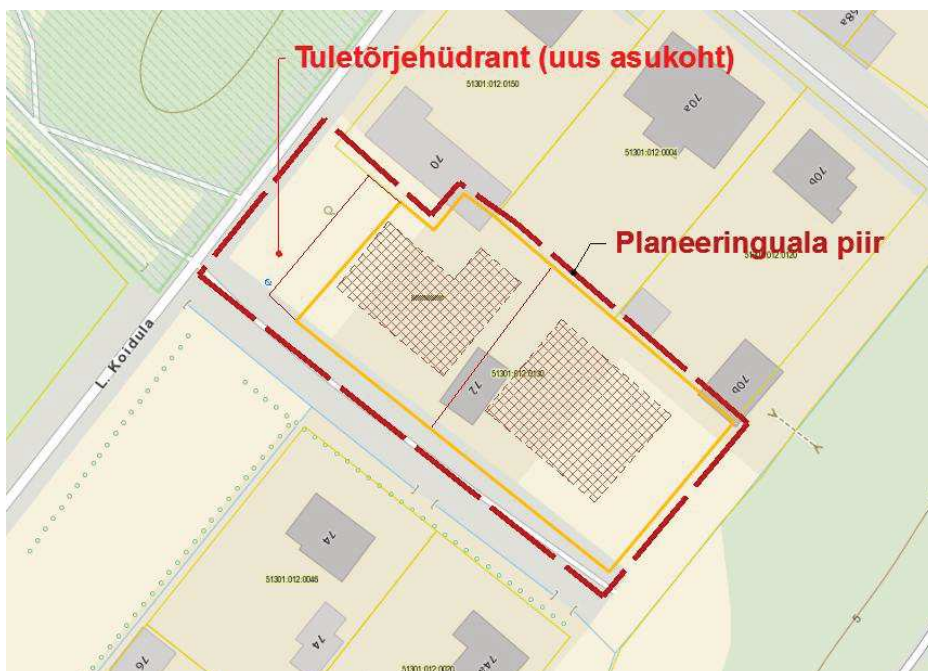
Planeeritavad hooned peavad olema vähemalt TP-3 klassi. Hoonetevahelised kujud vastavad tuleohutusnõuetele (>8m). Päästeautode juurdepääs planeeritavatele kruntidele on võimalik Lydia Koidula tänavalt.

Tuletõrjervee allikad: olemasolevad tuletõrjehüdrandid H0026 Lydia Koidula tänaval (L. Koidula tn 72 kinnistu läänenurga vahetus läheduses).

Kruntidele L.Koidula tn 72 ja L.Koidula tn 72a planeeritud ehitise jaoks (III kasutusviis, pindala kuni 1600m²) väliskustutusvee normvooluhulk on 15 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi.

Antud veehulga tagamiseks on vajalik vähemalt 2 hüdranti kaugusel kuni 100m III kasutusviisiga hoone puhul ja kuni 150m I kasutusviisiga hoone puhul.

Ümber paigaldatud olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Lydia Koidula tänaval kaugusel vahem kui 100m planeeritavatest hoonetest.



6. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsioonilahendus on koostatud vastavalt AS Narva Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Veevarustus lülitakse Lydia Koidula tänaval paikneva Ø150 PVC torude abil olemasoleva torustikuga. Kanalisatsioon Lydia Koidula tänaval puudub. Planeeritavatele kruntidele on kavandatud paigaldada kogumismahuti.

Sadeveed suunatakse lähima kuivenduskraavi, mis jääb L.Koidula tn 72 kinnistu kagu piirist kagusse.

6.2. Soojusvarustus

Planeeritud ala läheduses soojustorustikud puuduvad. Kummalgi kinnistul paiknevatele hoonetele ehitatakse oma, sõltumatu küttesüsteem (maaküte-, või õhuküte- või tahkekatla küttesüsteem).

6.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on koostatud vastavalt VKG Elektrivõrgud OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud kruntide piiri vahetus lähedusse projekteeritav mitmekohaline liitumiskilp (LK) orienteeruva asukohaga X:6595159 Y:726920. LK elektrivarustus planeerida madalpinge maakaabelliiniga olemasoleva alajaama AJ-143 (L. Koidula tn 77a) madalpinge jaotlast.

LK peab jääma tänava poolt ööpäevaringselt vabalt teenindatavaks. Liitumispunkt teeninduspiiriga hakkab paiknema tarbija toitekaabli ühendusklemmidel liitumiskilbis. Liitumiskilbist edasi tuleb määrata kaablitrass tarbija kaablile. Planeeringuala taotletud tarbimisvõimsus on 2×26,3 kW.

Planeeritavad objektid ühendatakse elektrivõrku kaablitransiidklippides, mis projekteeritud krundi piirile. Kaablid paigaldatakse transpordimaa piirides.

Käesoleva detailplaneeringuga välisvalgustuse lahendust ei muudeta. Hoonete hoovide valgustus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus vastavalt kehtivatele normidele.

6.4. Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahendus on koostatud vastavalt Alfatom Gaasi ja Soojuse OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 20.04.2016 nr. 1-6/156. Planeeritavate kruntide gaasi varustamiseks on ette nähtud kruntide piiri vahetus lähedusse projekteeritavad liitumispunktid. Planeeritavad objektid ühendatakse gaasivõrku torustiku abil, mis on projekteeritud krundi piirile. Gaasitorustik paigaldatakse transpordimaa piirides.

6.5. Sidevarustus

Kavandatakse kasutada mobiilsidet. Sidetrassile seatakse 2,0m laiune servituut L.Koidula tn 72 krundil (pos.1) trassi omaniku kasuks.

7. Kehtivad ja planeeritud piirangud, servituutide seadmise vajadus

Kehtivad kitsendused planeeritavatel kruntidel puuduvad.

Käesolevaga detailplaneeringuga on ette nähtud seada isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks. Servituudialadeks on tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused. Kavandatud on seada servituudid järgmistele kruntidele ja tehnovõrkudele:

- Krundile L. Koidula 72a seatakse servituut sidevõrgule laiusena 2,0m Telia Eesti AS kasuks.

8. Keskkonnakaitse ja heakord

8.1. Keskkonnakaitse

Käesoleva planeeringuga ei planeerita ranna või kalda piiranguvööndis Looduskaitse seadusega keelatud tegevust. Detailplaneeringuga olulise keskkonnamõjuga tegevusi Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 mõistes planeeringualal ei kavandata.

8.2. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda kehtivast Jäätmeseadusest ning Narva-Jõesuu linna jäätmehoolduseeskirjast.

Prügikonteinerid tuleb paigutada kruntidele juurdepääsutee lähedusse kõvakattega alusele. Konteinerid ei tohi paigaldada naaberkinnistu piirile lähemale, kui 3m.

Jäätmete utiliseerimiseks tuleb iga krundi valdajal sõlmida leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib Eesti Vabariigi standart EVS 809–1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Üldised meetmed kuritegevuse riski vähendamiseks:

- ehitusprojektiga tagada hoonete piisav välisvalgustus, vaadeldavus, jälgitavus;
- tagada avalike alade (nt. juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist.

10. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi igakordse omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundi igakordse omaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on krundi moodustamise ja kinnistu lähiaadressi muutmise aluseks.

Kruntide moodustamine toimub katastrimõõdistuse alusel.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist kõik uue võrguühenduse väljaehitamise ja/või olemasolevate elektrivõrkude ümberehitamisega (likvideerimine, ümbertõstmine, ehitusalast väljaviimine jt) seotud tööd teostab VKG Elektrivõrgud OÜ eraldi projekti alusel. Kulutused tööde teostamiseks tasub klient/liituja vastavalt liitumismetoodikale ja poolte vahel sõlmitud lepingule.

Ehitusloa alusel valmishitatud hoonetele saab taotleda kasutusload peale hoonete liitumist ehitusprojektijärgsete tehnovõrkudega. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub krundi omaniku ja tehnovõrgu valdaja vahel sõlmitud lepingute alusel.

Koostas: arhitekt Tatjana Zhuravleva